

Stadthaus mit Gewerbeeinheit im historischen Zentrum von Lütjenburg

24321 Lütjenburg, Stadthaus zum Kauf

Objekt-ID: H-335-24



Wohnfläche ca.: **102 m²** - Gesamtfläche ca.: **258,10 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **225.000 EUR**



Stadthaus mit Gewerbeeinheit im historischen Zentrum von Lütjenburg

Objekt-ID	H-335-24
Objekttypen	Haus, Stadthaus
Adresse	Neuwerkstraße 12 24321 Lütjenburg
Gemarkung	Lütjenburg
Flur	003
Flurstück	64/1
Wohnfläche ca.	102 m ²
Nutzfläche ca.	40 m ²
Gesamtfläche ca.	258,10 m ²
Grundstück ca.	334 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	3
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1936
Zustand	sanierungsbedürftig
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Separates WC
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	225.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses, im historischen Ortskern von Lütjenburg gelegene, Stadthaus wurde bis vor kurzem als gastronomischer Betrieb inkl. Betreiberwohnung genutzt.

Das ca. 1936 auf einem 334 m² großen Grundstück erbaute Wohnhaus mit Nebengelassen hat eine Gesamtfläche von 258,1 m² und wurde 2004 in großen Teilen für einen Gastronomiebetrieb umgebaut.

Die derzeitige Flächenaufteilung stellt sich wie folgt dar:

Das Erdgeschoss im Vorderhaus umfasst eine Gewerbefläche von ca. 56,8 m², hier befinden sich die Gasträume sowie die WC-Anlage, im dahinterliegende Hofgebäude mit ca. 58,7 m² befand sich der dazugehörige Pizzalieferservice inkl. Küche.

Im Dachgeschoss des Vorderhauses ist eine ca. 56,8 m² Wohnung, die gut als Betreiber- oder Mitarbeiterwohnung genutzt werden könnte.

Im dahinterliegenden Hofgebäude befindet ist eine zweite, ca. 45 m² große 2-Zimmer-Wohnung, die unbefristet vermietet ist sowie angrenzend weitere freie Lager- / Nutzflächen mit einer Größe von ca. 40,6 m².

Das Gebäudeensemble weist in einen altersbedingten Sanierungsstau auf und wird ausschließlich mit dem bestehenden Mietverhältnis für die Wohnung im Hofgebäude angeboten, die Nettokaltmiete beträgt p.a. 2.520,- €.

Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen vor dem Haus zur Verfügung.

Dieses Stadthaus im Herzen des historischen Zentrums von Lütjenburg ist nicht nur für Individualisten eine besondere Gelegenheit und lässt viele Möglichkeiten der Gestaltung offen.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser besonderen Immobilie und stimmen Sie gerne einen Termin für eine Besichtigung mit unserem Büro ab.

Ausstattung

Sie betreten das ansprechende Stadthaus über den Vordereingang an der Neuwerkstraße und befinden sich direkt im Eingangsbereich der Gewerbefläche mit den Gasträumen. Die Sprossenfenster lassen viel Licht herein und unterstreichen den Charme der beiden Innenräume auf dieser Ebene.

Im hinteren Bereich des Vorderhauses befindet sich das Kunden-WC sowie zwei weitere Serviceräume mit überdachtem Übergang zum Hofgebäude und zu den weiteren Arbeitsbereichen des ehemaligen Gastronomiebetriebs.

Über die charmante Holztreppe im Vorderhaus erreichen Sie das Dachgeschoss, das eine 3-Zimmer-Wohnung mit Vollbad und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden beherbergt.

Das Stadthaus wird über eine Gasheizungsanlage aus dem Jahre 1996 beheizt und durch ein Klima-Spiltgerät im Spitzboden unterstützt. Wir haben für das Vorderhaus einen Energieausweis für Wohngebäude sowie einen Energieausweis für Nichtwohngebäude (Gewerbeflächen) erstellen lassen. Im Exposé wird der Energiebedarf für das Wohngebäude angezeigt. Bitte beachten Sie nach Abruf des Exposés beide Energieausweise.

Das Hofgebäude ist über den seitlichen Hauszugang separat erreichbar und beherbergt eine gut vermietete kleine 2-Zimmer-Wohnung sowie drei zusätzliche Abstellräume, wovon zwei dem Mieter als



Hauswirtschaftsräume überlassen sind.
Die Beheizung der vermieteten Wohnung erfolgt über separate Öfen.

Zum besseren Verständnis möchten wir an dieser Stelle auf die von uns durch ein örtliches Aufmaß neu aufgenommen Grundrisse verweisen, wobei wir für die Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen keinerlei Gewährleistungen übernehmen.

Die gesamte Immobilie versprüht viel Charme, befindet sich jedoch in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Lassen Sie sich vor Ort von dieser Immobilie überzeugen, sehr gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 288.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.01.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	288,60 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Lage

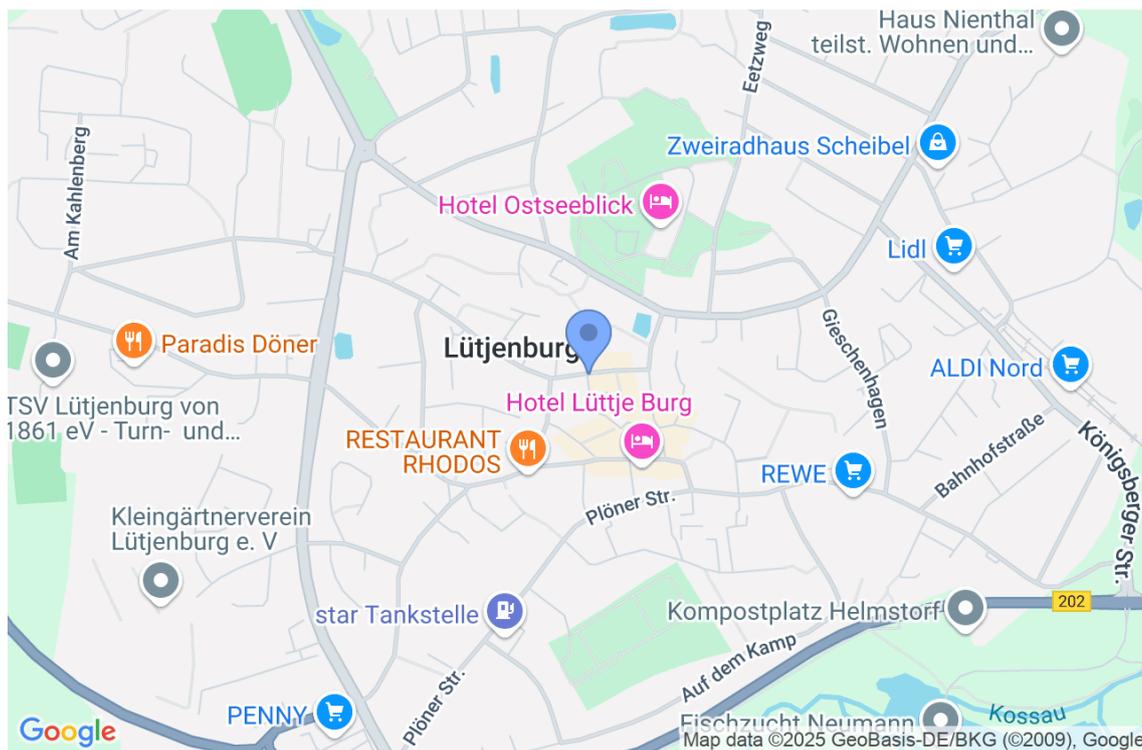
Durch die zentrale Lage des Stadthauses im Herzen von Lütjenburg genießen Sie die Vorteile der städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie Ihre täglichen Erledigungen bequem und schnell erledigen können. Gleichzeitig bietet die Umgebung ruhige Wohnstraßen, die das Stadtleben angenehm und stressfrei gestalten.

Lütjenburg blickt auf eine 800 Jahre alte Stadtgeschichte zurück und ist als Wirtschaftsstandort der Region ein wichtiges Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung und der Umlandgemeinden der Hohwachter Bucht.

Ca. 5.500 Einwohner leben in der von Backsteinbauten geprägten Kleinstadt im Kreis Plön und machen Lütjenburg zu einem interessanten Ort mit Wohn- und Einkaufsqualität.

Die ursprünglich erhaltene Altstadt lädt immer wieder zu einem Bummel ein und zieht jedes Jahr viele Touristen an.

Die Strände der Ostsee sind nur 7 km entfernt, die Landeshauptstadt Kiel ist 35 km entfernt und mit dem Auto schnell erreichbar.



Neuwerkstraße 12, 24321 Lütjenburg, Deutschland





Blick von der Neuwerkstraße



Blick von der Neuwerkstraße



Eingang Vorderhaus



Gastraum Vorderhaus



Gastraum Vorderhaus



Gastraum Vorderhaus





Gastraum Vorderhaus



Eingang Vorderhaus



Kunden-WC Vorderhaus



Kunden-WC Vorderhaus



Serviceraum Vorderhaus



Serviceraum Vorderhaus





Treppenhaus Vorderhaus



Treppenhaus Vorderhaus



Flur im Dachgeschoss Vorderhaus



Zimmer im Dachgeschoss Vorderhaus



Zimmer im Dachgeschoss Vorderhaus



Zimmer im Dachgeschoss Vorderhaus





Stiege zum Spitzboden Vorderhaus



Spitzboden Vorderhaus



Badezimmer im Dachgeschoss Vorderhaus



Überdachter Durchgang zum Hofgebäude



Überdachter Durchgang zum Hofgebäude



Pizza-Service Küchengebäude





Pizza-Service Küchengebäude



Pizza-Service Küchengebäude



Pizza-Service Küchengebäude



Überdachter Durchgang zum Hofgebäude



Zugang zu der vermieteten Wohnung im



Küche in der vermieteten Wohnung Hofgebäude





Küche in der vermieteten Wohnung Hofgebäude



Badezimmer in der vermieteten Wohnung



Treppenaufgang Hofgebäude in der vermieteten



Wohnzimmer in der vermieteten Wohnung



Schlafzimmer in der vermieteten Wohnung Hofge



Innenhof vor dem Hofgebäude





Abstellraum Hofgebäude



Öltank Lagerraum im Hoggebäude



Innenhof



Überdachter Durchgang

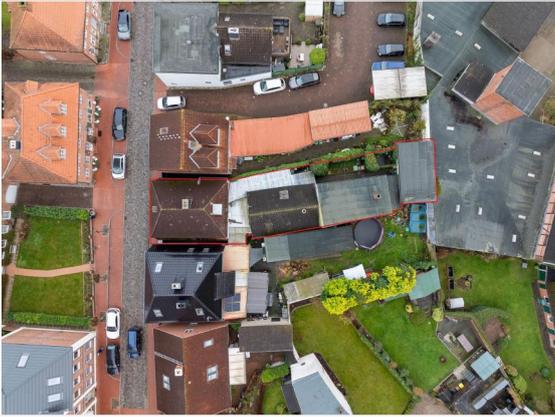


Seitlicher Hausgang



Blick von der Neuwerkstraße

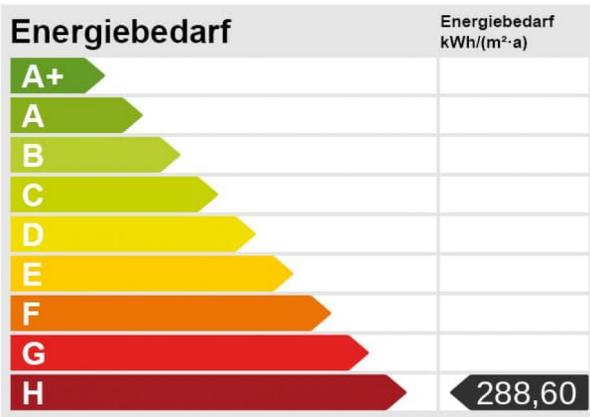




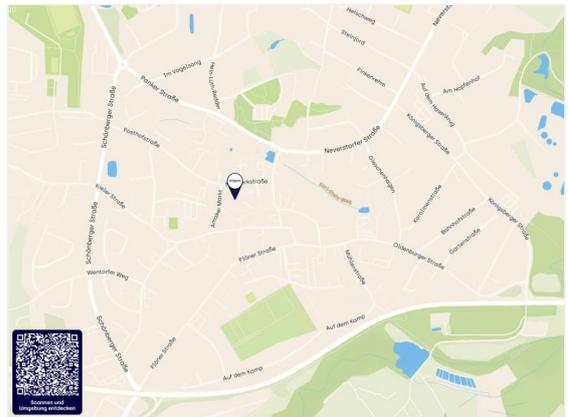
Hausansicht von oben



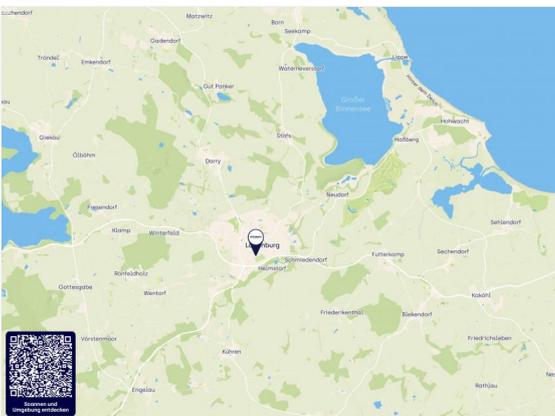
Blick in die Weite



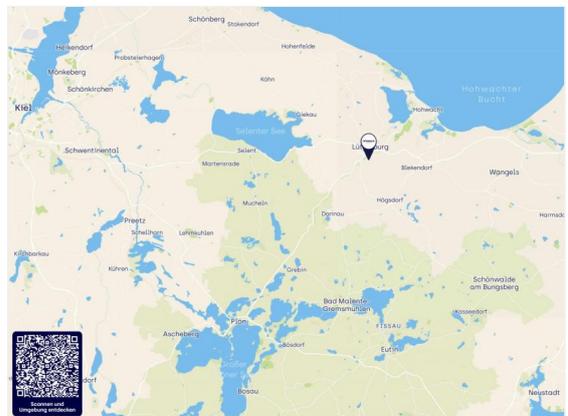
Energieskala



Lageplan



Lageplan



Lageplan



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss

